

PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MASSANASSA.

BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA SU EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA, MODALIDAD SISIMPLIFICADA

1.- MOTIVACIÓN

Las normas urbanísticas son el documento de los planes de ordenación que sirven para regular los numerosos aspectos que se deben definir, para conseguir el adecuado equilibrio de una población, entre las diferentes necesidades que cubrir, la calidad de vida de los vecinos y valores medio-ambientales que debemos proteger. Esta regulación parte de las diferentes zonas que el plan General define en el término municipal, de acuerdo con su vocación y valores. Mediante el mecanismo de clasificación y el de calificación del suelo se estructura el territorio ajustando cada a la realidad física y a la voluntad de los representantes del municipio y la Comunidad Autónoma.

De acuerdo con el planeamiento general vigente, en la actualidad en Massanassa, existen las siguientes zonas diferenciadas.

- Suelo urbano residencial
- Suelo urbano industrial
- Suelo urbanizable residencial (sector “EL DIVENDRES”), que se ordenado pormenorizadamente, gestionado y urbanizado. En la actualidad posee la condición de suelo urbano
- Suelo urbanizable industrial (sector “PRIMER BRAÇ”), que se ordenado pormenorizadamente, gestionado y urbanizado. En la actualidad posee la condición de suelo urbano
- Suelo urbanizable industrial (sector “LA DAMA”), que se ordenado pormenorizadamente, gestionado, estando pendiente su urbanización. De acuerdo con todos los agentes afectados se decidió retrasar la urbanización ante las dificultades económicas existentes. Los terrenos no poseen la condición de suelo urbano
- Suelo urbanizable residencial (sector “FAYTANAR”), sin programar
- Suelo urbanizable industrial (sector “SANT PERE”), sin programar
- Suelo no urbanizable (en la actualidad rústico) protegido, diferenciando cuatro aspectos de protección.
 - o S.N.U.P.1 Protección por sus valores agrícolas y medio-ambiental (Parque Natural de l’Albufera)
 - o S.N.U.P.2 Zona verde de sistema general.
 - o S.N.U.P.3 Zona de afección de infraestructuras (ferrocarril y V-31).
 - o S.N.U.P.4 (Barranco de Chiva) Protección por ser cauce de aguas pluviales.



En cada una de estas zonas mediante las Normas Urbanísticas y las determinaciones legales se precisa que edificaciones, usos y actividades se pueden realizar y que valores hay que proteger.

El paso del tiempo hace que surjan nuevas necesidades, valores naturales a proteger, diferentes demandas edificatorias, nuevos usos y actividades, que ponen en peligro el equilibrio que existía.

Al no estar reguladas las nuevas actuaciones, se produce una indeterminación a la hora de autorizarla o impedirla. El criterio de la jurisprudencia de considerar permitido todo aquello que no está expresamente prohibido, favorece la implantación de todas estas iniciativas. Lo que supone, en algunos casos, un serio peligro para mantener la calidad de vida, que posee el municipio.

Con esta modificación se pretende abordar dos problemas que han surgido, por los cambios en las demandas y el comportamiento de la sociedad:

A: Los conflictos y problemas de orden público que comportan las actividades recreativas de ocio nocturno, así como, las molestias producidas por los ruidos, tráfico pesado y emisiones contaminantes que generan algunas actividades dentro de la población

B: El incremento de la demanda de plazas de aparcamiento, al ser muy escasos los solares que deben dotar de este servicio, dentro de su parcela.

La modificación también aborda una regulación más coherente y transparente de los patios interiores de las edificaciones

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS PROBLEMAS A ABORDAR

2.1.- MEJORAR LA TIPIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

La proliferación de locales de diversión y esparcimiento en el municipio está generando graves problemas de convivencia, seguridad ciudadana. Incremento de estas actividades, se produce tanto en la población como en el polígono industrial. Las limitaciones implantadas en los municipios vecinos, ha producido el desplazamiento de estos usos a las poblaciones con una normativa más permisiva de estos usos. Massanassa se encuentra en un continuo urbano, que estructurado alrededor del antiguo Camino Real de Madrid, va desde Sedaví, hasta Silla. Se trata de una concatenación de municipios, que suman una población de 150.000 habitantes. Se adjunta informe de la Policía municipal, describiendo el alcance del problema, en el ANEXO I.

Las actividades de cierta entidad, que existen en la población, comportan tráfico pesado, producción de ruidos, emisión de gases y vertidos. Por lo que para defender la salud de la población pretenden la reubicación de estas actividades en el polígono industrial-comercial. Así mismo, especializar las diferentes sub-zonas que posee el polígono para que los usos que se instalen potencien su actividad, evitando que actividades con más problemática degrade zonas presentemente comerciales.

Para abordar esta problemática se pretende hacer una relación minuciosa y detallada de los usos y actividades, estableciendo, en cada una de las sub-zonas de ordenación los usos y actividades permitidas e incompatibles. Con ello se pretende conseguir una mayor homogeneidad de las sub-zonas, mejorando el funcionamiento del uso dominante.



También se abordará la expresa prohibición de verter a la red de saneamiento los productos de higiene íntima y de los bebés. En la actualidad el vertido de estos productos es la principal causa de los emboques en la red de alcantarillado. Se pretende disminuir este vertido mediante una adecuada articulación de medidas sancionadoras, acompañada de campañas informativas.

2.2.- EQUILIBRAR LA CREACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS CON LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Por otra parte, se está produciendo una gran proliferación de peticiones de cambio de uso de los locales comerciales en planta baja. Todas las solicitudes pretenden la construcción de viviendas de reducidas dimensiones, sin abordar la dotación de aparcamiento que este nuevo uso generará.

La superficie construida media de estas peticiones es de 50 m², empleando distribuciones con estancia única. En las que el recibidor, el salón, la cocina y la habitación son un único espacio. Y solo está compartimentado el baño. El P.G.O.U. tiene como superficie de referencia para modular esta dotación 100 m², por lo que se está duplicando la demanda.

Estos cambios de usos están produciendo un importante incremento de las necesidades de aparcamiento. La redacción en las Normas Urbanísticas de la forma de cubrir esta necesidad, deja muchas lagunas de cara a exigir a los promotores de estas viviendas, que atiendan la necesidad de dotación de plaza de aparcamiento que tendrán sus moradores.

2.3.- REGULACIÓN DE LOS PATIOS INTERIORES DE LAS EDIFICACIONES

La forma en que está redactada la regulación de los patios interiores de las viviendas produce confusión, existiendo contradicciones en su texto. Consideramos que vincular esta regulación a la normativa vigente en la Comunidad Valenciana, en esta materia, dará mayor transparencia y coherencia.

3.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

3.1.- TIPIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

La regulación de usos se produce en los siguientes artículos de las diferentes normativas vigentes en el municipio:

Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Massanassa.

9.7 USOS (CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS, SITUACIÓN)

9.7.1 Situación



Dependiendo de la localización de la actividad en la edificación, se entenderán las siguientes situaciones:

Situación A.- En edificios de viviendas en plantas superiores.

Situación B.- En edificios de viviendas planta baja o semisótano.

Situación C.- En plantas de sótano.

Situación D.- En edificio de vivienda en patio de manzana.

Situación E.- En edificios de uso exclusivo, entre medianeras, con fachada a la calle y contiguos a viviendas o al mismo uso.

Situación F. - En edificio exclusivo e independiente rodeado de espacios libres y con fachada a la calle en zona residencial.

Situación G.- En edificios calificados como industriales.

9.7.2 Clasificación

Los usos de la edificación se clasifican en los siguiente grupos:

A: RESIDENCIAL .

B: COMERCIAL.

C: HOTELERO.

D: OFICINAS.

E: ARTESANAL.

F: APARCAMIENTO.

G: INDUSTRIAL.

H: PUBLICO.

9.7.3 Categorías

Dentro de cada uso se establecen las siguientes categorías.

A. Uso RESIDENCIAL:

Es aquel que se desarrolla en las edificaciones destinadas a vivienda.

Categorías:

(V1) Vivienda unifamiliar. Es la situada en edificio con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

(V2) Edificio plurifamiliar. Es el destinado a viviendas que disponen de accesos y algunos otros elementos comunes.

Condiciones:

Reunirán las condiciones ya establecidas en el capítulo correspondiente de estas Normas.

B. Uso COMERCIAL

Es aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público.

Categorías:

(C1) Comercial compatible con la vivienda. Puede ubicarse en planta baja, semisótano e incluso planta primera de los edificios destinados a uso residencial.

(C2) Comercial exclusivo compatible con vivienda. Comprende actividades comerciales que no teniendo la condición de insalubres, nocivas, ni peligrosas, y por necesidades de superficie, independencia y accesibilidad, ocupan todas las plantas de un edificio, que puede estar entre medianeras y lindar con otros de uso residencial o del mismo uso. Esta limitada su superficie a 5.000 m2.

(C3) Comercial de superficie superior a 5.000 m2

CUADRO DE COMPATILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACION.





SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
C1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
C2	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
C3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo, a partir de 200 m², se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros: por cada 200 m² o fracción se aumentará un servicio más para señoras y caballeros. La superficie a computar será exclusivamente la de venta.

No están obligados al cumplimiento de esta Norma los locales de superficie inferior a 20 m.

En los edificios con uso exclusivo comercial (C2 y C3) se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de local comercial.

C. Uso HOTELERO:

Comprende las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal.

Categorías:

Hoteles, hostales, pensiones.

CUADRO DE CUMPTABILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACIÓN

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
H1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO

D. Uso de OFICINAS.

Locales destinados a la prestación de servicios administrativos o técnicos, bien de carácter público o privado.

Categorías:

- (01) Locales de oficinas; y despachos situados en edificios cuyo destino predominante es el de vivienda.
(02) Edificios con uso dominante destinados a despachos y oficinas, y el resto a otros usos que no sean viviendas.

CUADRO DE COMPATIBILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACION.

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
O1	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
O2	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI

E. Uso ARTESANAL

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1520/82 de 18 de junio de 1982 se consideran actividades artesanales a efectos de estas Normas, las actividades de producción, transformación y reparación de bienes, y presentación de servicios, proceso en que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial,



totalmente industrializada o en grandes series, y siempre que la potencia utilizada no sobrepase una potencia de 10 CV y no supere el control de emisión de ruidos, 47 dE en el ambiente interior, 40 dB durante el día. (de 8 a 22) al exterior y 35 dE por la noche (de 22 a 8) sin perjuicio de lo establecido en la norma NBE-CA/81, sobre condiciones acústicas de edificios.

F. APARCAMIENTOS

Se entiende por aparcamiento la actividad de guarda y custodia de vehículos en lugares o locales fuera de la vía pública.

CUADRO DE COMPATIBILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACION

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
A	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI

Condiciones:

Deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a) Si la superficie es superior a 600 m², deberán disponer de un acceso de peatones independiente de la rampa o acceso de vehículos, en número tal que ningún punto de cada planta de aparcamiento quede situado a una distancia superior a 50 m.

b) Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m. y 20 m² de superficie mínima contando zonas comunes.

c) La altura libre de todo obstáculo será como mínimo de 2,20 m.

d) La anchura mínima libre de la vía de acceso será de 3 m. hasta 50 plazas de capacidad máxima, y de 6 m. para capacidad hasta 100 vehículos.

e) Si la capacidad del local es superior a las 100 plazas dispondrá de entrada y salida independiente de 3m. mínimo, para cada una de ellas.

f) Las calles de circulación interior serán como mínimo de 6 m. de ancho para calle de doble sentido de circulación y 5 m. de ancho para calles de sentido único de circulación.

g) Rampas. La anchura mínima será de 3m., una pendiente máxima del 16% en rampas rectas, y del 12% en tramos curvos cuyo radio nunca, será menor de 6 m. Debe dejarse junto al acceso de la calle, una meseta horizontal de 5 m. de profundidad y del mismo ancho que la rampa, quedando ese espacio libre de puertas. Cuando desde un extremo no es visible el otro y la rampa no permita la doble circulación deberá de disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo. Las rampas o pasillos no podrán ser utilizados por peatones, quienes dispondrán de accesos independientes, salvo en el caso, de que se habilite en aquellos una acera que tenga un ancho mínimo de 0.80 m. y una altura de 0,15 m. sobre la calzada de la rampa.

h) El local destinado a aparcamiento deberá estar aislado acústicamente del resto de la edificación o fincas colindantes, de forma tal que impida la alteración del nivel sonoro medio.

i) La ventilación, ya sea natural o forzada, estará concebida de forma que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

Se entiende por ventilación natural aquella en que corresponde 1 m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local.

Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora.

Los aparcamiento situados a cota inferior al incluso semisótanos, independientemente de que cuenten con ventilación natural dispondrán de ventilación forzada.



Si la ventilación es forzada se instalará en los puntos más desfavorablemente ventilados del local, un equipo detector de CO por cada 500 m2, que accione automáticamente dichas instalaciones.

j) Extintores. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendio de 5 o más kg de polvo seco, número y distribución tales que correspondan uno por cada m2 o fracción superior a 50m2. Dichos aparatos extintores serán revisados al menos una vez al año y el cumplimiento de este requisito se acreditará documentalmente siempre que lo solicite la Administración Municipal. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m2 deberá disponer por lo menos de un aparato extintor.

k) Servicios sanitarios. Los garajes públicos deberán instalar aseos independientes para señoras y caballeros en proporción de 1 por cada 1000 m2 y planta.

l) Medidas correctoras. Todos los elementos estructurales, tanto sustentantes como sostenidos, deben de ser resistentes o protegidos contra la acción de un fuego tipo de 120 minutos de duración. El local destinado a aparcamiento deberá estar aislado acústicamente del resto de la edificación o fincas colindantes de forma tal que impida la alteración del nivel sonoro medio.

G. INDUSTRIAL

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

(Ind 1) NO CLASIFICADAS. Uso industrial compatible con la vivienda.

Comprende las actividades artesanales y de talleres en las que se utilice maquinaria movida a mano o por motores que, no originen molestias a vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen las citadas actividades.

(Ind 2) MOLESTAS (RAM).

Comprende las actividades industriales que por no tener la consideración de insalubres, nocivas, ni peligrosas, y en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso industrial ubicado en zonas de uso dominante residencial, o en planta baja de edificaciones residenciales. En las situaciones B, D y E, la potencia instalada no superará el valor de 0,1CV/m2, alcanzando como máximo el valor total de 40 CV.

(Ind 3) Uso industrial limitado a zonas de uso dominante industrial.

Comprende las actividades que se desarrollan en la mediana y gran industria en general, y que por su insalubridad o peligrosidad son incompatibles con la proximidad de las zonas cuyo uso dominante no sea industrial.

CUADRO DE COMPATIBILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACIÓN.

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
IND1	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
IND2	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI
IND3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI

CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener iluminación y ventilación natural y artificial.

La superficie de iluminación no podrá ser inferior al 15% de la superficie del local,

Dispondrán aseos independientes para los sexos a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y ducha



por cada grupo de 20 obreros o fracción.

ENERGIA UTILIZABLE.

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico mas que en los caso de emergencia.

POTENCIA ELECTROMECAICA

La potencia está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV) . No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 CV. cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro, ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido.

CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las; máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos; acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

RUIDOS Y VIBRACIONES.

Se entiende por nivel medio ambiental de ruido al nivel máximo en DB que se mantiene constante o varía + ó - DB en mediciones efectuadas con intervalos de 5 ó 10 minutos a lo largo de 1 hora.

La repercusión máxima en ruidos en el exterior de recinto donde se ejerce la actividad, queda fijada en 5 DB sobre el nivel medio ambiente de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local, y encontrándose en funcionamiento todos; los elementos de la instalación.

La medición, tanto en los ruidos emitidos como transmisión, se efectuará en el lugar en que el valor sea más elevado. El funcionamiento de cualquier actividad, no debe dar lugar a repercusiones o vibraciones molestas.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el entorno de la actividad en el perímetro límite del local o parcela. El límite de vibración permitido, medido en Pals (Vpals = 10 log 3200 A2 N3, siendo A la ampliación en cm. Y N la frecuencia en hertzios) no superará los siguientes valores: 30 junto al generador, 17 en el límite del local y 5 en el exterior del mismo.

MEDIDAS CORRECTORAS DE RUIDOS.

Para corregir la transmisión de ruidos deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Todo elemento con órganos móviles, se mantendrá en perfecto estado de conservación.*
- b) Los conductos de circulación forzada para fluidos, líquidos o gases, dispondrán de elementos antivibratorios mediante bridas o soportes.*

Las aperturas de los muros para el paso de conducciones se rellenará con material absorbente de vibraciones.

En todas las construcciones o cerramientos exteriores, que alberguen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio, sus elementos constructivos deberán poseer capacidad suficiente de absorción acústica para evitar la penetración del ruido que se origine en el interior de los mismos, incluso, si fuera necesario, dotándolos de un sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de los huecos ventanas existentes o proyectadas.

MEDIDAS CORRECTORAS DE VIBRACIONES.



Para corregir la transmisión de vibraciones debe tenerse en cuenta en:

- a) Los elementos y órganos móviles, se mantendrán en perfecto estado de conservación, especialmente en un equilibrio dinámico y estático, así como en la su actividad de marcha de los cojinetes o caminos de rodadura.
- b) No se permitirá el anclaje de máquinas y sus soportes ni de cualquier otro órgano sobre paredes medianeras, techos forjados o separación entre locales. El anclaje de las máquinas o elementos móviles directamente sobre los paramentos horizontales o verticales, se efectuará obligatoriamente intercalando dispositivos antivibratorios adecuados. La medición y límites admisibles se realizará en base al desarrollo posterior de los criterios fundamentales de la Norma ISO - 2631 - 1974.

VERTIDOS A LA RED DE ALCANTARILLADO.

Si las aguas residuales no reúnen las condiciones que se especifiquen a continuación para su vertido en alcantarillado general, habrán de ser sometidas; a previa depuración en parcela antes de su vertido.

CONDICIONES LÍMITES DE VERTIDO:

Características físico-químicas:

Temperatura de vertido: inferior a30 grados C.
PHentre 5, 3 y 9
Materias en suspensión, sedimentarias o no sedimentarias inf, a 60 Mgs.

Químicas:

Relación DBQ/DQO igual o superior a 0,6.
Sustancias tóxicas e indeseables:
Arsénico (AS) menos de 1 mg/;. .
Cadmio (Cd) menos de 1 mtl; .
Plomo (Pb) menos de 14 mg .
Cromo (Cr) Trivalente. menos de 2 mg.
Cromo hexavalente menos de 0,1mg.

Cobre (Cu) menos de 1 mg.
Niquel (Ni) menos de 2 mg.
Mercurio (Mg) menos de 0,1mg.
Cinc (Zn) menos de 2 mg.
Cianuro (Cn) menos de 0,5mg.
Fluoruros (F) menos de 19 mg.
Sulfuros (S) menos de 1 mg.

No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillas de:

- a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones; en las canalizaciones: grava, escorias, basura, arenas, residuos de mataderos, de cerrajes y otros cuerpos sólidos.
- b) Materias inflamables explosivos, tóxicos, materiales radioactivos y cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajen en ellas .
- c) Aceites, grasas y en general cualquier liquido que no sean aguas residuales. Si son arrastradas por éstas; serán separadas; previamente al vertido.

VERTIDOS AMBIENTALES.

Las evacuaciones de gases, vapores, humo, polvo, etc. que se produzcan en el interior, deberán ser eliminados mediante dotación de instalaciones adecuadas; eficaces conforme a la Reglamentación de Seguridad e Higiene del Trabajo, y demás disposiciones vigentes sobre la materia, en ningún caso deberán ser evacuados al exterior, sino que lo harán a través de conductos adecuados o chimenea que se ajusten a la normativa que al respecto fuere de aplicación.

En aquellos lugares donde se desarrollen actividades sujetas a producción o desprendimiento de polvo, deberán disponerse equipos de captación para reducir el contenido de materia en suspensión dentro de los imites previstos por la Legislación vigente.



contiene. Estos podrán usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años con defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

TRANSITORIEDAD.

Los usos fuera de ordenación podrán mantener la actividad hasta su regulación específica según zona de expropiación o extinción.

Los usos autorizados hasta la fecha y que no están incursos en el apartado 1 e) del artículo anterior, quedarán transitoriamente fuera de ordenación mientras modifique su titularidad o sean objeto de venta o transmisión.

La creación o modificación de las actividades en las instalaciones existentes y los cambios de titularidad de la propiedad o de la actividad, exigirán la eliminación previa de la condición de fuera de ordenación, a excepción hecha de los supuestos que puedan surgir de la transmisión o titularidad por herencia intervivos o mortis causa.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

Se pretende describir la mayor cantidad de usos y actividades, a partir de los diferentes nomenclators que se han empleado en la legislación reguladora de estas material, al margen de su vigencia. El objetivo es precisar el nivel de distorsión de las diferentes actividades, adecuando su ubicación a las diferentes sub-zonas.

Se regularán los niveles de distorsión, modulando los parámetros siguientes: superficie, decibelios, vibraciones, emisiones, potencia, radiación. Se pretende disminuir los niveles de distorsión, que en la actualidad se permiten, en las diferentes sub-zonas de ordenación.

Otro aspecto importante que se abordará en esta modificación es la regulación de la situación transitoria de las actividades que a consecuencia de la entrada en vigor de la normativa se encontrasen disconformes con la misma

Alcance de la regulación

La modificación de las ordenanzas para abordar esta problemática afectará a las subzonas siguiente:

Suelo urbano residencial: CASCO ANTIGUO y ENSANCHE

Suelo urbano Industrial

Desarrollo previsible de la medida

Mejorará la calidad de vida de la población, al realizar un mejor ajuste entre las actividades permitidas en cada una de los subzonas,

3.2.- EQUILIBRAR LA CREACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS CON LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

La dotación de plazas de aparcamiento en el suelo de uso residencial se regula en las dos zonas delimitadas Casco Antiguo y Ensanche

El texto en la zona de Casco Antiguo es el siguiente:



APARCAMIENTOS

Se establece una reserva obligatoria de una plaza cada vivienda o 100 m² edificados de otros usos distintos del aparcamiento.

Se exime de esta reserva obligatoria de aparcamiento, los solares de superficie en planta inferior a 350m², o en los que no se pueda inscribir un rectángulo de 14,00 x 20,00 m.

En la zona de Ensanche la regulación es la siguiente:

APARCAMIENTO

Se establece una reserva obligatoria de 1 plaza cada vivienda. Para usos distintos del residencial, la dotación mínima de aparcamientos se ajustará a lo expresado en el capítulo de Normas de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Se exime de esta reserva obligatoria los solares de superficie en planta inferior a 350 m², o en los que no se pueda inscribir un rectángulo de 14,00 x 20,00 m.

La localización de la reserva de aparcamiento se podrá hacer en cualquier edificio con la misma calificación urbanística.

En todas las sub-zonas que se puede edificar viviendas existe la obligación de resolver la demanda de aparcamiento dentro de espacio privado. No obstante, al eximirse de esta obligación a los solares con menos de 350 m² y que se pueda inscribir el rectángulo descrito, resulta que en muy pocos casos es de aplicación esta normas para dotar plazas de aparcamiento.

Esta regulación está pensada para que en los sótanos se pueda realizar aparcamientos. El riesgo de inundación que posee la mayoría de la población hace muy difícil que los aparcamientos se construyan en planta sótano o semisótano. Ya que se debe asegurar un sistema estanco de cierre y una evacuación por encima de la cota de inundación, para un período de retorno de 500 años.

En estas condiciones, el lugar más adecuado para cubrir las necesidades de aparcamiento es la planta baja del edificio que se construye.

El aparcamiento de vehículos turismo es uno de los principales problemas que tienen en la actualidad las poblaciones. Massanassa también lo tiene. Mediante convenios con los propietarios de terrenos se ha conseguido que estos suelos se destinen al aparcamiento de vehículos, mediante compensaciones económicas. Son soluciones temporales, que desaparecerán cuando sus propietarios decidan edificarlos.

La proliferación de cambios de usos en las plantas bajas, convirtiéndolos en viviendas de reducidas dimensiones, está provocando un incremento de la demanda, que a la larga agravará de forma muy relevante el problema.



Por ello se propone eliminar, en las dos zonas, el párrafo siguiente:

Se exime de esta reserva obligatoria los solares de superficie en planta inferior a 350 m², o en los que no se pueda inscribir un rectángulo de 14,00 x 20,00 m.

Se propone la siguiente redacción en CASCO ANTIGUO para no bloquear la construcción

Se entiende que la dotación de plazas de aparcamiento se ha cumplido cuando toda la superficie de la planta del edificio, menos la necesaria para los elementos comunes, se destina aparcamiento. Siempre que todas las viviendas tengan una superficie construida superior a 70 m².

Alcance de la regulación

La modificación de las ordenanzas para abordar el equilibrio vivienda-dotación aparcamiento afectará a las sub-zonas siguientes:

Suelo urbano residencial: CASCO ANTIGUO y ENSANCHE

Desarrollo previsible de la medida

Se dispondrá de mayor dotación de plazas de aparcamiento, asegurando que las nuevas viviendas que se construyan tengan esta necesidad cubierta.

3.3.- PATIOS INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN

El artículo de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Massanassa que regula los patios interiores de las edificaciones es el siguiente:

9.8 CONDICIONES HIGIÉNICAS. PATIOS

Se ajustarán a las condiciones que se establecen en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana Orden de 28 de Junio de 1.989 {D.O.G.V. 17-7-89}. No obstante al cumplimiento de esta normativa se establecen las siguientes condiciones:

Los patios tendrán una superficie medida en metros cuadrados igual a su altura, expresada en metros con las siguientes superficies mínimas y diámetro mínimo del círculo inscrito:

- Patios cerrados a los que abran dormitorios y estancias: diámetro mínimo tres metros {3m, }. Superficie mínima nueve metros cuadrados (9 m2).*
- Patios cerrados a los que abran cocinas pero no abran dormitorios ni estancias: diámetro mínimo dos metros {2m}. Superficie mínima nueve metros cuadrados (9 m2.).*
- Patios cerrados a los que no abran dormitorios estancias ni cocinas: diámetro mínimo dos metros (2m.). Superficie mínima seis metros cuadrados (6m2.).*

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores de las habitaciones-viviendas, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros, salvo cocinas, en viviendas de una planta, que pueden reducirse a dos metros.





Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitar Licencia.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: la longitud "L" del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana Orden de 28 de Junio de 1.989, a que hace referencia este artículo están derogadas, por la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

Algunos aspectos de la regulación posterior de los patios que realizan las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. entra en contradicción con lo regulado en la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería.

Consideramos más claro que solo figure la referencia a las normas autonómicas. Con ello se conseguirá mayor coherencia normativa.

Por ello se propone eliminar el texto de los artículos 9.8. y 12.8.3., en el apartado PATIOS INTERIORES, de las Normas Urbanísticas del Plan General, y en su lugar figurará el texto siguiente:

Los patios interiores de las edificaciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa autonómica vigente, que regula esta materia. En la actualidad es la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell

Alcance de la regulación

La modificación de las ordenanzas respecto a la regulación de los patios interiores de las edificaciones afectará a las sub-zonas siguientes:

Suelo urbano residencial: CASCO ANTIGUO y ENSANCHE

Suelo urbanizable residencial sector "EL DIVENDRES", en la medida que el artículo 3.1. de sus Normas Urbanísticas remite a las Normas Urbanísticas del Plan General



Desarrollo previsible de la medida

La remisión a normas de ámbito autonómico para regular las características de los patios interiores dará mayor seguridad jurídica a los redactores de proyectos y una mayor transparencia. Se evitará las confusiones que se han producido.

4.- OTROS ASPECTOS QUE DEBE ABORDAR EL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN, SEGÚN EL ARTÍCULO 52 DE LA L.O.T.U.P.

El punto primero del artículo 52 de la L.O.T.U.P. regula el inicio de la tramitación del expediente de modificación del Plan General, con la presentación ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, con un borrador del Plan y un documento inicial estratégico, debiendo abordar sucintamente los aspectos siguientes:

- a) *Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) *El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) *El desarrollo previsible del plan.*
- d) *Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) *Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) *Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

Los tres primeros aspectos se han abordado en los apartados 2.- DESCRIPCION DE LOS PROBLEMAS A ABORDAR y 3.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Dado el contenido de la modificación, no existe incidencia respecto de los otros aspectos descritos en el punto 1 del artículo 52 L.O.T.U.P. Se trata de una modificación de las normas urbanísticas que afecta, exclusivamente a terrenos, que ya están transformados urbanísticamente (suelos urbanos y suelos urbanizables, gestionados y urbanizados). Además su aplicación se produce exclusivamente sobre las edificaciones existentes y las de nueva construcción.

Los valores medio ambientales que existen en los suelos urbanos y urbanizados se encuentran en las zonas verdes, en el arbolado, en la jardinería y en los espacios libres. La modificación que se tramita no tiene ninguna incidencia sobre ellos

Los aspectos regulados en esta modificación no se abordan en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, ni afectan a las determinaciones contenidas en los planes territoriales y sectoriales vigentes.

5.- IMPROCEDENCIA DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valencia son las siguientes:



EL TERRITORIO, FACTOR CLAVE DE COMPETITIVIDAD

1. Un territorio **EFICIENTE** en el consumo de agua, suelo y energía
2. Con alto nivel de **CONECTIVIDAD**, interior y exterior
3. Con **PROXIMIDAD** entre trabajo y residencia
4. Gran **DIVERSIDAD** económica, social y cultural
5. Alto potencial de **INNOVACIÓN**
6. Una acusada **PERSONALIDAD** y elevada valoración de lo propio
7. Altas tasas de **COHESIÓN SOCIAL Y UN GOBIERNO FACILITADOR**

Directrices

Ninguno de los conceptos en los que se incide en la presente modificación del Plan General tiene relación con estas directrices, siendo indiferente a estos efectos, por lo que resulta improcedente la redacción del documento inicial estratégico

Así mismo, esta modificación del P.G.O.U. de Massanassa, no afecta a temas ambientales.

6.- CARÁCTER PORMENORIZADO DE LAS MODIFICACIONES A EMPRENDER.

Los tres cambios apuntados se refieren a los aspectos siguientes:

- Descripción y tipificación de usos, de acuerdo con la regulación autonómica en esta materia. A la vez que se indica en que sub-zonas del municipio se autoriza o prohíbe dicho uso.
- Garantizar que quienes construyan nuevas viviendas, resuelvan las necesidades de aparcamiento que tendrán sus moradores.
- Aplicar en Massanassa la regulación de los patios interiores la normativa autonómica, por estar mejor regulada.

La solución a estos problemas, se pretende conseguir con la modificación de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Massanassa y de algún plan parcial de desarrollo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 35.1. de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (L.O.T.U.P.) estos aspectos de la ordenación se encuadran en el concepto ordenación pormenorizada. Reproducimos su contenido, para precisar la afirmación:

Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:



a) *La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*

b) *La red secundaria de dotaciones públicas.*

c) *La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*

d) *La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.*

e) *La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.*

f) *La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*

g) *La fijación de alineaciones y rasantes.*

h) *El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*

i) *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.*

j) *La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

k) *En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 73.3.b de este texto refundido.*

El apartado d) hace referencia expresa a la minuciosidad en la concreción de los usos en cada una de las sub-zonas, aspecto ha abordar descrito en primer lugar.

El apartado c) comprende las determinaciones relacionadas las características de la edificación. La vinculación entre aparcamiento y edificación y la regulación de los patios interiores de las edificaciones es encuadran en este apartado c)

7.- TIPO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA CON LA QUE SE DEBE TRAMITAR ESTA MODIFICACIÓN

La L.O.T.U.P. regula este asunto en su artículo 46, cuyo contenido es el siguiente:

Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. *Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca,*



energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

Los catálogos de bienes y espacios protegidos se someterán a dicho procedimiento únicamente en la medida que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos de la regulación básica protectora. En cualquier caso, se sujetará al procedimiento de evaluación ambiental aquellas modificaciones del catálogo de inmuebles que se emplacen en suelo rural.

5. El procedimiento de evaluación ambiental regulado en este texto refundido también será de aplicación a la evaluación ambiental de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica autonómica previstos en otras leyes.

El artículo describe dos formas de realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica: La ORDINARIA y la SIMPLIFICADA. Y estructura cuatro grandes grupos de actuaciones, indicando que tipo de evaluación ambiental y territorial estratégica deben tramitar:

En el punto 2 describe las actuaciones que están excluidas del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica (defensa, protección civil en casos de emergencias, financieros y presupuestarios). También se excluye de esta tramitación la parte de gestión de los programas y los estudios de detalle (primer y segundo párrafos del punto 4. de este artículo)

En el punto 1 establece que todos los planes y sus modificaciones son objeto de



evaluación ambiental y territorial ORDINARIA, siempre que se encuentren en alguna de estas circunstancias:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

Aunque en el punto 3., modula esta obligación, permitiendo al órgano ambiental introducir la evaluación ambiental y territorial SIMPLIFICADA, de acuerdo con los criterios del ANEXO VIII, y en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

Consideramos que la presente modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos descritos en el punto 1 del artículo 46, transcrito.

Las normas urbanísticas que se modifican no establecen un nuevo marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto medio ambiente, no están afectados por la Red Ecológica Europea Natura 200, y ni son determinaciones estructurales.

Por lo que deberíamos optar por una tramitación sin evaluación ambiental y territorial estratégica.

No obstante, al regular la modificación de los planes en su artículo 67.2 la L.O.T.U.P. solo contempla dos opciones: Evaluación ambiental y territorial ORDINARIA O SIMPLIFICADA, se deberá tramitar aplicando una de ellas. Por lo que en la tramitación de este expediente abordaremos el trámite de la Evaluación ambiental y territorial estratégica, considerando que es de aplicación la modalidad SIMPLIFICADA

El texto del artículo 67 es el siguiente:

Artículo 67. Modificación de los planes.

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al



análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

8.- CONTENIDO COMPLEMENTARIO DEL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN, AL CONSIDERAR EL ÓRGANO PROMOTOR QUE SE DEBE TRAMITAR CON EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

Por lo expuesto en los apartados anteriores consideramos que, en el supuesto de emplear evaluación en esta tramitación, se debe emplear el procedimiento simplificado. El punto segundo del artículo 52 de la L.O.T.U.P. exige justificaciones adicionales al borrador del Plan cuando el órgano promotor considere de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación territorial estratégica. La documentación adicional que se debe incluir es la siguiente:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

En los puntos anteriores se ha detallado las diferentes opciones, respecto a la evaluación ambiental y territorial estratégica, que contempla la L.O.T.U.P., Se justificado que las modificaciones que se abordan en el presente documento no tienen ninguna afección sobre el medio ambiente y el desarrollo territorial, por lo que no debería tramitarse con ninguno de los tipos de evaluación ambiental y territorial estratégica contemplados. Se ha optado por aplicar la tramitación ambiental SIMPLIFICADA por la regulación del artículo 67, y por ser la mas acorde con el tipo de modificación que se tramita.

No obstante, como en el artículo 53 L.O.T.U.P., se hace referencia al ANEXO VIII, como la base para discernir entre las opciones de evaluación ambiental y territorial estratégica: ORDINARIA o SIMPLIFICADA, que se debe elegir, reproducimos dicho anexo para su constatación.

ANEXO VIII

Criteria para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial

ESTRATÉGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.



c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

Como se puede apreciar las modificaciones de las normas urbanísticas propuestas no tiene relación con ninguno de los aspectos descritos en el ANEXO VIII. Por lo que entendemos que se debe emplear la tramitación simplificada de la evaluación ambiental y territorial estratégica, en la tramitación de este expediente.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

Las alternativas contempladas, al abordar la regulación de los aspectos que se consideran necesarios abordar, no son muchas. La decisión mas relevante es si se abordan o no estos cambios. Y una vez adoptada esta decisión, las alternativas radican en el nivel en que se regulan. Se intenta conseguir el adecuado equilibrio entre la salud de las personas, su calidad de vida y la dotación de servicios que precisan, y el derecho a la actividad económica.

Abordando este aspecto en cada uno de los temas que se modifica tendremos:

En la descripción de los **usos permitidos en cada sub-zona de regulación** se ha optado por definir con la mayor minuciosidad los posibles usos, modulándolos con la superficie ocupada y el nivel de distorsión que producen. La salud de las personas es referente mínimo que se debe cumplir



Se regulan indirectamente actividades no descritas, mediante la referencia a similitud en los efectos perniciosos que ocasionan. Con ello, se pretende cubrir nuevas actividades que surjan en un futuro.

Se ha desarrollado el régimen transitorio para que determinadas circunstancias permita la extinción de actividades que no se consideran adecuadas para una determinada sub-zona

En la regulación de la **dotación de las plazas de aparcamiento** se puede ser más riguroso, pero entendemos que las limitaciones no deben impedir la edificación del solar. Así en la zona de CASCO ANTIGUO basta con que se destine toda la planta baja a aparcamiento para cumplir la dotación. La exigencia de que las viviendas tengan una superficie mínima, busca que las viviendas que se construyan cubran las necesidades de una familia.

En la zona de ENSANCHE entendemos que con la opción de vinculación con plazas de aparcamiento de otros edificios con la misma calificación urbanística se flexibiliza la forma de cubrir la necesidad, al tiempo que se fomenta la posibilidad de promover garajes de gran capacidad.

En la regulación de los **patios interiores** no se han planteado otras alternativas, ya que el problema se ocasiona por la discrepancia entra la nueva normativa autonómica y la regulación complementaria que tiene las Normas Urbanísticas del plan General.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

No se ha previsto la aplicación de ninguna medida reductora del negativo impacto medio ambiente que la modificación implica, porque no afecta negativamente, ni al medio ambiente, ni al territorio.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Al no provocar efectos negativos, no se considera oportuno aplicar medidas de seguimiento de la modificación

9.- ORGANO AMBIENTAL QUE DEBE EVALUAR ESTA MODIFICACIÓN

El artículo 49 de la L.O.T.U.P. precisa que administración es el órgano ambiental, dependiendo de las características de la actuación que se debe evaluar. Su contenido es el siguiente:



Artículo 49. El órgano ambiental.

1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

2. El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.

b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.

c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

Como se ha justificado en el apartado 6, la presente modificación afecta exclusivamente a aspectos tipificado como ordenación pormenorizada, por lo que órgano ambiental será el que tenga creado el Ayuntamiento de Massanassa

10.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE. DOS OPCIONES DEPENDIENDO DE LA DECISIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL: PROCEDIMIENTO ORDINARIO O SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Como establece el artículo 67.1. de la L.O.T.U.P., los planes se modifican con el mismo procedimiento descrito para su aprobación. Se trata de determinaciones reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Massanassa, por lo que se deberá tramitar con un Plan General, con las excepciones reguladas.

En la tramitación del expediente no se deben realizar las actuaciones previas, descritas en el artículo 51 de la L.O.T.U.P., ya que se trata de una modificación pormenorizada del Plan General. El punto 3., de dicho artículo lo excluye.

3. No será necesario efectuar la consulta previa en el caso de modificaciones del plan general estructural ni en el resto de planes.

En la tramitación intervienen tres órganos: el Promotor, el Sustantivo y el Ambiental. Para describir correctamente la tramitación es conveniente identificar quien ostenta cada una de estas competencias.

Las descripciones, funciones y competencias de estos órganos se describen en el artículo 48 de la L.O.T.U.P., cuyo contenido es el siguiente:

Artículo 48. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes.

En la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes participan las siguientes personas e instituciones:

a) Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan y, en consecuencia,



debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los planes de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

b) Órgano sustantivo: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan.

c) Órgano ambiental: órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan.

d) Administraciones públicas afectadas: aquellas administraciones públicas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, agua, aire, factores climáticos, paisaje, bienes materiales, patrimonio cultural incluido en el patrimonio histórico, educación, servicios sociales, sanidad, ordenación del territorio y urbanismo.

e) Público: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos legalmente constituidos.

En esta tramitación, que afecta a modificaciones exclusivamente de la ordenación pormenorizada, las personas y organismos que detentan estas competencias están en la administración local responsable de este territorio, y son los siguientes:

- **ÓRGANO PROMOTOR:** El alcalde de Massanassa, que es el cargo que impulsa las actuaciones de urbanismo, medio ambiente y ordenación del territorio.
- **ÓRGANO AMBIENTAL:** Creado por decreto de alcaldía 2024-1353, y formado por el arquitecto municipal (presidente del órgano) el ingeniero de medio ambiente, el Técnico de Administración General del área de urbanismo y el auxiliar administrativo del área de urbanismo (secretario)
- **ÓRGANO SUSTANTIVO:** El Pleno de la Corporación Municipal, al ser el organismo que tiene atribuida la competencia de la aprobación definitiva de los planes que no modifiquen la ordenación estructural (artículo 61.1.d. de la L.O.T.U.P.).

El alcalde (órgano promotor) entregará una solicitud de tramitación y el presente documento, al Pleno de la Corporación (órgano sustantivo), para su tramitación.

Una vez comprobado por el órgano sustantivo que posee la documentación necesaria, se la remitirá al órgano ambiental para su análisis.

Si la documentación remitida reúne las condiciones legalmente exigidas y permite conocer el impacto de la modificación en el medio ambiente, someterá a consultas de las administraciones públicas afectadas (de acuerdo con el artículo 50.1.b L.O.T.U.P.), y a las personas interesadas, durante el plazo de 30 días hábiles contados desde la recepción (artículo 53.1. L.O.T.U.P.)

Aunque el texto legal hace referencia al artículo 50.1.b L.O.T.U.P., para definir las **administraciones públicas afectadas** su relación más pormenorizadas se produce en el apartado d) del artículo 48, anteriormente reproducido. De la relación de materias descritas, en este caso, la única competente en el contenido de la modificación es: “ordenación del territorio y urbanismo.”

Reproducimos el apartado d) para su comprobación



d) Administraciones públicas afectadas: aquellas administraciones públicas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, agua, aire, factores climáticos, paisaje, bienes materiales, patrimonio cultural incluido en el patrimonio histórico, educación, servicios sociales, sanidad, ordenación del territorio y urbanismo.

Transcurrido el plazo, el órgano ambiental analizará los pronunciamientos de las administraciones consultadas y de las personas interesadas elaborando su informe, que se remitirá al órgano promotor o sustantivo. El contenido de dicho informe se ajustará a alguna de las opciones relacionadas en el artículo 52.2. L.O.T.U.P., siendo las siguientes:

a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

d) Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

Se consideran **personas interesadas** las que cumplan las características definidas en el artículo 48 f) de la L.O.T.U.P., cuyo contenido es el siguiente:

f) Público interesado: a los efectos de este texto refundido, se entenderá por público interesado:

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesada según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

I) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular o corregir las desigualdades por razón de género, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.

II) Que esté legalmente constituida, y que se haya personado en forma en el expediente.

III) Que, según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan.

IV) Las plataformas o colectivos que se personen en el expediente y que agrupen de manera estable –o creadas con ocasión del plan de que se trate– a personas físicas y jurídicas sin ánimo de lucro, bastará para recibir el reconocimiento de la condición de público interesado de la plataforma o colectivo que al menos una de las personas jurídicas integrantes cumpla con los requisitos precedentes.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



ANEXO I

INFORME POLICIA MUNICIPAL





POLICÍA LOCAL DE MASSANASSA
PLAÇA DE LES ESCOLES VELLES, 1. 46470
TEL. 96 125 2682 – 630 055 092 / FAX 96 125 1504
E-MAIL policia@massanassa.es



POLICIA LOCAL DE MASSANASSA

HISTÓRICO DE INTERVENCIONES OCIO NOCTURNO

REGISTRO Nº: 4049/24

FECHA: 27/04/2024

HORA: 08:00 h

Se adjunta: Portada, oficio e informe policial.

Firma, Policía /s Actuantes
46-1653-35 y 46-1653-78

Cód. Validación: 4HHKYKQTPZ2LR5F93M72LH6
Verificación: <https://massanassa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 29



Cód. Validación: 3ZWKKAG5AMDDLO9NZEQH2Q7
Verificación: <https://massanassa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3





INFORME POLICIAL

Dirigido a:	JEFATURA
Registro número	4049 / 24

Asunto

INTERVENCIONES OCIO NOCTURNO MASSANASSA

En Massanassa (Valencia), en dependencias de la Policía Local, siendo las **08:00** horas de **27 de abril de 2024**, los Policías Locales con número de identificación profesional **46-1653-35** y **46-1653-78**, por medio del presente **INFORMAN**:

Que en fecha 27/04/2024 y siendo las 08:00 horas se realiza informe a Jefatura objeto de plasmar el histórico de servicios relacionados con el ocio nocturno de la población de Massanassa en el último año y medio, junto a las conclusiones que ello implica.

En una primera instancia, destacar que el conjunto de intervenciones que se proceden a reseñar se comienzan a recoger desde noviembre de 2022 hasta la fecha y hora arriba indicadas, ya que dicha fecha de inicio coincide con la apertura de uno de los Pubs más concurrentes por el ocio nocturno del municipio, siendo este el Pub "Primos Street SL".

Asimismo, se abarcará el rango de horas en la que dicho ocio se encuentra activo: desde las 22:00 horas, hasta las 06:00 horas, es decir, "Turnicidad Nocturna".

Informe

Así pues, dicho informe se estructura contemplando las novedades principales en lo que respecta al tema a tratar, véase las intervenciones reseñadas como: "Agresión reyerta", "Agresión-Riña", "Discusión", "Agresión a Agente de la Autoridad", "Molestias-Quejas", "Ruido establecimientos", "Personas ebrias" y "Detenidos".

Destacar además que las citadas intervenciones están directamente relacionadas casi en su totalidad, con la casuística de accidentes de tráfico, alcoholemias y denuncias por Ordenanza Municipal Seguridad Ciudadana que se realizan en dicho turno .

En relación a lo expuesto con anterioridad, y según las actuaciones constatadas en la base de datos de la plataforma policial "VINFOPOL" en el rango de fechas y horas a mencionadas, se refleja lo siguiente:

Referido a las intervenciones acotadas como: "Agresión reyerta", "Agresión-Riña", "Discusión", "Agresión a Agente de la Autoridad", "Molestias-Quejas", "Ruido establecimientos", "Personas ebrias", se constata de unas **trescientas catorce (314) intervenciones y doce (12) detenidos** sólo por el turno Noche derivadas del ocio nocturno.

Cód. Validación: 4HHK7Y0T20LR5F93RZ7Z4H6
Verificación: https://massanassa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3





Sumado a ello, entra en escena veintiún **(21) accidentes de tráfico**, junto a veintidós **(22) alcoholemias positivas**, así como veintiún **(21) denuncias por Ordenanza Municipal y Seguridad Ciudadana**.

Resulta oportuno incidir en las innumerables faltas de respeto, así como desafíos continuos que reciben los Agentes por parte de la clientela del ocio mencionado en la propia vía pública, donde acostumbran a no respetar las normas de convivencia así como a la propia autoridad, habitualmente motivado por la presunta influencia de bebidas alcohólicas y/o estupefacientes.

Haciendo mención al párrafo anterior, los dos únicos efectivos que suscriben el turno, a menudo resulta imposible tratar la problemática eficazmente, debido a la gran cantidad de personas que se encuentran en el estado mencionado y a la limitada colaboración por parte de otros colectivos policiales, los cuales se encuentran, a su vez bajo, personal mínimo; escenificado en que **únicamente se recibe apoyo policial en un aproximado treinta por cien (30%) de las intervenciones**.

Con ello, añadir que por parte de los agentes realizan un constante patrullaje dinámico y puntos fijos de control en las zonas de ocio una vez cerrados con el fin de disuadir a las decenas de personas que permanecen en vía pública, las cuales continúan con su festejo particular a esas altas horas de la madrugada;

A pesar de ello, dicha medida resulta en muchas ocasiones insuficiente puesto que ese perfil de ciudadanos ya conoce los límites y las herramientas del turno noche de Massanassa, donde los Agentes no disponen de las medidas de seguridad oportunas para denunciar a todos los allí presentes cuando realizan actividades que alteran la convivencia ciudadana, así como las distintas infracciones administrativas relacionadas con el consumo de alcohol y faltas de respeto.

Finalmente, dejar plasmado que todo lo anterior sigue en auge y que cada vez el perfil de ciudadano consumidor de dicho ocio aumenta y con ello cada vez se ve más afectado el normal descanso de los ciudadanos (véase en las incontables quejas en vía pública y/o dependencias de Policía Local de Massanassa, así como las reclamaciones registradas por escrito); y paralelamente la seguridad de los Agentes, donde cada vez se encuentran más desprotegidos debido al difícil control de masas en las que se encuentran cada vez que dicho ocio se activa.

Acotando lo expuesto, me dirijo hacia usted, para que dicho informe sea estudiado y remitido para los efectos que se consideren oportunos, quedando los agentes de Policía Local de Massanassa a la expectativa de las decisiones a determinar

VºBº Jefatura

En Massanassa a 27 de abril de 2024

OFICIAL 46-1653-35 y AGENTE 46-1653-78



Cód. Validación: 4HHK7YKQTPZ2LR5F93MZ72LH6
Verificación: <https://massanassa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3



Cód. Validación: 3ZWKKAG5AMDDLOGNZEQH2Q7
Verificación: <https://massanassa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3